

UCHWAŁA NR/...../
RADY GMINY TRĄBKI WIELKIE
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obejmującego obręb geod. Warcz**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20, art. 15, art. 16, art. 34 ust 1, w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r poz. 293), po stwierdzeniu iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trąbki Wielkie uchwalonego uchwałą Nr 5/II/2004 Rady Gminy Trąbki z dnia 27 lutego 2004 r., zmienionego Uchwałą Nr XVII/119/2015 Rady Gminy Trąbki Wielkie z dnia 10 listopada 2015 r., z zarządzeniem zastępczym Wojewody pomorskiego z dnia 18 maja 2018 r.,

Rada Gminy Trąbki Wielkie uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY OGÓLNE
§ 1.

Uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Warcz, zwaną dalej „planem”.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar w granicach określonych Uchwałą Nr VIII/59/2019 Rady Gminy Trąbki Wielkie z dnia 17 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Warcz, o pow. ok. 7, 47 ha.

2. Integralną częścią Planu są:

- 1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny – rysunek Planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu Planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami Planu na załączniku graficznym są:

- 1) granice obszaru objętego Planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie literowe identyfikujące teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, gdzie oznaczenie literowe dotyczy przeznaczenia terenu:
 - a) U – tereny zabudowy usługowej,
 - b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) KDZ – teren komunikacyjny, droga publiczna klasy technicznej zbiorczej,
 - d) KDW – teren komunikacyjny, droga wewnętrzna,
 - e) KDX – teren komunikacyjny, ciąg pieszo-jezdny,
 - f) KDX,ZP – ciąg pieszo-jezdny i zieleń urządzona,

- 5) istniejące drzewa do ochrony;
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego;
 - 7) budynek figurujący w gminnej ewidencji zabytków;
 - 8) historyczna droga.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku Planu, nie wymienione w ust. 1, stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 4.

1. W obszarze Planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem, takich jak linie elektroenergetyczne, sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, sieci telekomunikacyjne.
2. Ustalenia dotyczące wysokości nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej (np. słupów energetycznych, obiektów telekomunikacyjnej i łączności publicznej itp.).
3. Obiekty o wysokościach równych i wyższych od 50m nad poziomem terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę należy zgłaszać do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.¹
4. W obszarze Planu nie występują obszary i tereny, o których mowa w art. 15 ust. 3. pkt. 4) [obiekty handlowe o pow. sprzedażowej powyżej 2000 m²], tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym o których mowa w art. 15 ust 3 pkt 4b ustawy i pkt.6) [pomniki ząglady i ich strefy ochronne] oraz pkt 7) [tereny zamknięte] ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.
5. W obszarze Planu nie występują obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych, takie jak tereny górnicze, nie występują też obszary osuwania się mas ziemnych. Nie występują w granicach Planu: formy ochrony przyrody, obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne.
6. Ze względu na brak w dacie uchwalania planu audytu krajobrazowego nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów w tym zakresie.

§ 5. Definicje

1. Ustala się następujące definicje pojęć:
 - 1) adaptacja – działanie polegające na przystosowaniu istniejącego obiektu do innego użytku niż było przeznaczone pierwotnie lub polegające na przystosowaniu obiektu do nowych wymagań (technologicznych z wykluczeniem termomodernizacji elewacji zewnętrznych) bez zmiany jego funkcji, przy zachowaniu walorów stylowych zabytku i wartości chronionym w planie; w zakresie adaptacji dopuszcza się remonty i przebudowę wewnątrz;
 - 2) dopuszczalny maksymalny procent powierzchni zabudowy, dalej określany w uchwale jako „maksymalna powierzchnia zabudowy”- stosunek powierzchni terenu zajętego przez budynki, liczonej po obrysie rzutu zewnętrznych ścian budynków na płaszczyznę poziomą terenu, w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w [%]; nie wlicza się do powierzchni takich elementów jak schody, podpory, rampy zewnętrzne, podesty, tarasy,

¹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz.U. Nr 130 z 2003 r. poz. 1193)

wjazdy itp., nie wlicza się także powierzchni obiektów pomocniczych np. szklarni, ogrodów zimowych, altan, szop itp.;

- 3) kąt nachylenia dachu: kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu. Dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min.75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych; dachy wielospadowe - dachy o większej niż dwie liczbie połaci;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków (dotyczy zabudowy usługowej, mieszkaniowej, gospodarczej, technicznej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do garaży wbudowanych, zadaszenia nad wejściami itp.; linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (np. zadaszonych osłon, wiat);
- 5) powierzchnia użytkowa usług – powierzchnia usług odpowiadająca celom i przeznaczeniu usługi, bez wliczania powierzchni pomocniczej takiej jak komunikacja wewnętrzna, klatki schodowe i windy, magazyny, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecze socjalne, pomieszczenia nieużytkowe itp.;
- 6) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 7) stawka procentowa - rozumie się przez to wysokość stawki, wyrażoną w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) wysokość zabudowy- dla budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, dla budowli – wysokość mierzona od poziomu terenu do górnej powierzchni przekrycia lub do najwyższego punktu;
- 9) zabudowa towarzysząca- zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej związanej z przeznaczeniem terenu, tj. budynki gospodarcze, magazynowe, garażowe, altany, wiaty itp.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku ich legalnej definicji, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego określono w ustaleniach szczegółowych – rozdziale 3 w § od 15 do 17.

2. Obiekty budowlane, budynki i budowle istniejące, na które wydano pozwolenie na budowę uznaje się za zgodne z planem.

3. Dla istniejącej w dniu uchwalania planu zabudowy ustala się:

1) dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy, z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remonty i modernizacje oraz przekształcenia tych obiektów, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanymi w odpowiednich ustaleniach szczegółowych, z wykluczeniem zwiększenia

powierzchni zabudowy w części obiektu położonej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

3) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi na działce i w jej bezpośrednim sąsiedztwie, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej.

4. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych, wymagające ochrony:

1) zabytkowy zespół ruralistyczny wsi Warcz w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczonej na rysunku planu; zasady jego ochrony zawarto w § 8 ust. 2;

2) obiekty architektoniczne – budynek o wartościach kulturowych szkoły z 1910r., Warcz 9, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną poprzez ustalenia planu, zasady ochrony zawarto w § 8 ust. 3;

3) historyczna zieleń towarzysząca zabudowie na działce szkolnej, związana z historycznym siedliskiem dawnej szkoły - w szczególności wskazana na rysunku planu jako drzewa do ochrony;

4) przebieg historycznej drogi – do zachowania i ochrony w zagospodarowaniu i urządzeniu działki szkolnej w terenie 1.U .

5. Dopuszcza się stosowanie kondygnacji podziemnych.

6. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, pomieszczeń i budynków towarzyszących, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono zakazu ich sytuowania, a także zieleni towarzyszącej, dojazdów, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej.

7. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Dopuszcza się łączenie działek w jeden teren inwestycyjny. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W granicach planu ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem, dopuszczając jego natężenia zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej;

2) dla terenów usługowych (1.U) – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) dla terenów 2.U – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. W terenach wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 226 budynki mieszkalne, oraz usługi z zakresu użyteczności publicznej sytuować należy w odległościach zapewniających zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; w sytuacjach, gdy wzniesienie budynków poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości powodowanych przez sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nie jest możliwe a także dla budynków już istniejących, należy zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne, chroniące przed hałasem i wibracjami.

3. Dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu – powinny być określane z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.
4. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymaganiami obowiązujących w tym zakresie przepisów.
5. W obszarze planu nakazuje się utrzymanie i ochronę cech morfologiczno-krajobrazowych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu. Przy realizacji inwestycji należy maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budów.
6. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
7. Ochronie podlegają w granicach planu:
 - 1) zadrzewienia i zakrzewienia, w szczególności zieleń w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego w terenie 1.U oraz 06.KDX,ZP, wskazana na rysunku planu do ochrony;
 - 2) istniejący drzewostan wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 226 oraz na poszczególnych terenach, w szczególności wskazany na rysunku planu; wycinka drzew zgodnie z regulacjami przepisów dotyczących ochrony przyrody; dopuszcza się wycinkę drzew niezbędnych na cele przebudowy, rozbudowy i utrzymania dróg oraz drzew zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego.
8. Zasięg prowadzonej działalności gospodarczej usługowej (w tym jako lokali usługowych wbudowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach MN) winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W granicach planu występują, wskazane na rysunku planu, obszary i obiekty chronione: strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Warcz oraz budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków- szkoła, Warcz 9, historyczna droga w terenie 1.U.
2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Warcz; zasięg strefy pokazano na rysunku planu. Celem ochrony w strefie ochrony konserwatorskiej jest ochrona zachowanego układu przestrzennego oraz zachowanych zabytkowych jego elementów. W granicach strefy ustala się:
 - 1) nakaz ochrony i uzupełnienia historycznej zieleni, w szczególności wzdłuż dróg i zieleni związanej z historycznym siedliskiem dawnej szkoły; ustala się zasadę kompensacji w sytuacji konieczności usunięcia drzew - nowe drzewa powinny być gatunkowo dopasowane do występujących w granicach terenu; zalecane jest stosowanie gatunków charakterystycznych dla krajobrazu obszaru objętego planem (gatunki drzew długowiecznych);
 - 2) nakaz zachowania cennych elementów historycznej struktury przestrzennej, w tym układu komunikacyjnego- historycznej drogi (wskazanej na rysunku planu), nakaz harmonijnego kształtowania nowych, współczesnych elementów zabudowy i zagospodarowania, z poszanowaniem relacji przestrzennych historycznego zagospodarowania wsi Warcz;
 - 3) nakaz uzupełniania zagospodarowania działek realizacją zieleni towarzyszącej, w tym przydomowej;
 - 4) dopuszcza się usunięcie, restylizację lub rekompozycję elementów dysharmonijnych zagospodarowania;

- 5) przy uzupełnianiu układu zabudowy nowymi obiektami oraz przebudowach, rozbudowach istniejącej zabudowy ustala się nakaz kontynuacji, nawiązania w nowej zabudowie do tradycji budowlanych regionu, w zakresie bryły budynków, kształtu i układu dachów, formy architektonicznej, proporcji wymiarów rzutów;
- 6) ustala się poziom posadowienia posadzki parterów nowych budynków nie wyżej jak 0,6 m npt;
- 7) dla nowych budynków mieszkaniowych oraz usługowych, nakaz zachowania dachów dwuspadowych lub ich kombinacji; dla pozostałych budynków i innych obiektów (w tym np. wiat, altan itp.) dachy wg ustaleń szczegółowych;
- 8) nakaz stosowania wykończenia elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, takich jak tynk, cegła, drewno, kamień;
- 9) nakaz stosowania w obrębie jednego terenu ujednoliconej, zharmonizowanej kolorystyki pokryć dachowych, dopuszcza się tonacje tradycyjnej dachówki ceramicznej, brązy, czerwienie oraz w nawiązaniu do tradycyjnego pokrycia z papy lub strzechy w tonacjach szarości i grafitu;
- 11) zakaz stosowania jaskrawej, agresywnej kolorystyki w elewacjach budynków i pokryciach dachowych;
- 12) ustala się zakaz wprowadzania elementów dysharmonizujących takich jak obiekty tymczasowe, obiekty o formach obcych krajobrazowo w architekturze i zagospodarowaniu terenu;
- 13) nakaz kształtowania rzutu głównej bryły budynków na bazie prostokąta o proporcjach 1;1,5 – 1:2,5;
- 14) wyklucza się lokalizację zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy historycznej, wysokości zabudowy wg ustaleń szczegółowych;
- 15) wyklucza się sytuowanie przydomowych elektrowni wiatrowych oraz sytuowanie paneli fotowoltaicznych widocznych z drogi wojewódzkiej nr 226.

3. Ochronie konserwatorskiej podlega obiekt, figurujący w gminnej ewidencji zabytków: budynek na dz. geod. 96/2 – dawnej szkoły, Warcz 9, w terenie 1.U , oznaczony na rysunku planu. Dla budynku ustala się:

- 1) wszelkie zamierzenia mające wpływ na stan zachowania obiektu i chronione elementy podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami (w tym prawa budowlanego);
- 2) ustala się nakaz ochrony zachowanych cech zabytkowej zabudowy w zakresie historycznych cech, takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itd.), kolorystyka, stosowane materiały budowlane;
- 3) dopuszcza się remonty, adaptację - przystosowanie do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, z uwzględnieniem warunków określonych w pkt 2; ,
- 4) ustala się zakaz nadbudowy i rozbudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania lub przywrócenia pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych:
 - 1) w terenach komunikacyjnych, w tym stanowiących drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne ;
 - 2) na terenach o ustalonym dostępie ogólnym lub publicznym, w szczególności w terenie 1.U.
2. W rozwiązaniach projektowych dotyczących zagospodarowania terenów przestrzeni ogólnodostępnych: komunikacyjnych oraz 1.U i 2.U ustala się wymóg zapewnienia w ogólnej liczbie wymaganych miejsc do parkowania miejsc dla parkowania pojazdów wyposażonych w karty parkingowe w liczbie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
3. W nowo projektowanych obiektach – budynkach użyteczności publicznej (takich jak np. szkoły, przedszkola, budynki oświaty i wychowania, domy opieki społecznej, zdrowotnej i socjalnej) należy uwzględnić wymagania obrony cywilnej.

§ 10.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ustalono w § 8 uchwały.
2. Zasady lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie drogi publicznej wojewódzkiej nr 226 regulują przepisy odrębne dotyczące dróg. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, pokazano na rysunku planu, a w wypadku sytuowania innych obiektów budowlanych niż budynki należy je sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady dla istniejącej w granicach obszaru objętego planem istniejącej sieci melioracyjnej:
 - 1) ochrona istniejącej sieci zgodnie z przepisami prawa wodnego;
 - 2) przy prowadzeniu robót budowlanych, innych działań inżynierskich i prac związanych z robotami ziemnymi nakaz ochrony istniejących urządzeń drenarskich i melioracyjnych przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem;
 - 3) dopuszcza się przebudowę i kanalizowanie sieci w ramach istniejącego systemu melioracyjnego, spowodowane usunięciem kolizji z projektowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się prace konserwacyjne.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W granicach planu nie ustala się granic terenów wymagających scalania i podziałów w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące parametry działek wydzielanych dla nowej zabudowy w terenach mieszkaniowych (oznaczonych symbolem MN):
 - 1) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m, przy czym w strefie ochrony konserwatorskiej -25 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m², przy czym w strefie ochrony konserwatorskiej 1200 m²;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni;
 - 4) minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów do działek budowlanych – 8,0m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o wielkościach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 5) pokazane na rysunku planu linie orientacyjnego podziału na działki mają charakter informacyjny, nie stanowią obowiązującego ustalenia.

3. Parametry działek wydzielanych z terenów U określono w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów w § 15.
4. Dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb infrastruktury technicznej i drogowej (np. sieci, urządzenia, stacje transformatorowe, przepompownie, osadniki, syreny alarmowe itp.) o parametrach i technologii wynikających z przepisów odrębnych, dla takich wydzieleni nie obowiązują ustalone w ust. 2 parametry.
5. Dopuszcza się wydzielenia dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, w tym dla potrzeb poprawy warunków korzystania z nieruchomości, parametrów takich wydzieleni nie określa się.
6. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się łączenie działek. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu uwzględniające istniejący podział geodezyjny, dla istniejących w dniu wejścia w życie planu działek (w szczególności działek geod. 94/11, 94/12, 93/6 w terenie 5.MN) nie obowiązuje podana w ustaleniach szczegółowych minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanej działki.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym komunikacyjnym są realizowane poprzez:
 - 1) drogę wojewódzką nr 226, usytuowaną poza granicami planu;
 - 2) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: KDW.
2. Dla dróg ustala się:
 - 1) droga wojewódzka nr 226 jest drogą o ograniczonym dostępie zgodnie z odrębnymi przepisami, obowiązuje zasada dojazdu do nieruchomości z drogi o niższej klasy oraz poprzez istniejące zjazdy; lokalizacja nowych zjazdów wyjątkowo w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi;
 - 2) na obszarze planu wyróżnione zostały drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW;
 - 3) obsługa komunikacyjna terenów zabudowy - z dróg wewnętrznych (KDW), ciągów pieszo-jezdnych (KDX) lub nowo wydzielonych dojazdów;
 - 4) dla sieci dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych, a także nowo wydzielanych dojazdów zaleca się aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego;
 - 5) szerokość dróg w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 6) dopuszcza się docelowo wyposażenie układu ulic w kanalizację deszczową, w zależności od uwarunkowań techniczno – ekonomicznych.
3. Dopuszcza się ruch rowerowy na drogach wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Lokalizacja miejsc postojowych w drogach wewnętrznych na zasadach jak dla dróg publicznych dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
5. Wymagane wskaźniki miejsc postojowych określono dla poszczególnych terenów/ grup terenów w ustaleniach szczegółowych. Wymagane miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją, przy czym wskaźnik obejmuje także miejsce w garażu/garachach.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowych;
 - 2) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci wodociągowych, przyłączy i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi; projektowane sieci sytuować w pasach drogowych dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych lub poza liniami zabudowy w terenach zabudowy;
 - 3) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych – wymagane zapewnienie odpowiedniej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożarów w terenach usługowych, zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dla jednostek osadniczych o liczbie mieszkańców przekraczającej 100 osób wg przepisów odrębnych dot. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
 - 4) w obszarze planu zapewnić dostawy wody (źródła wody pitnej) w warunkach kryzysowych, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - 1) ze względu na położenie w granicach aglomeracji ściekowej ustala się nakaz docelowego włączenia do kanalizacji sanitarnej, docelowo nie dopuszcza się rozwiązań indywidualnych typu zbiorniki bezodpływowe czy przydomowe oczyszczalnie ścieków;
 - 2) w okresie tymczasowym, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie dopuszcza się indywidualne zbiorniki bezodpływowe; nie dopuszcza się równoległego funkcjonowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych
 - 3) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnych, przyłączy i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnym terenie w terenach biologicznie czynnych zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla dróg utwardzonych z obowiązkiem podczyszczenia do poziomów zgodnych z wymaganiami przepisów odrębnych;
 - 2) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowych, przyłączy i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń do lokalnej retencji wód w granicach własnych działek.
4. W zakresie elektroenergetyki:
 - 1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
 - 3) w granicach planu dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy i modernizacji linii elektroenergetycznych, preferowane są linie kablowe; nowe sieci sytuować w pasach drogowych lub poza liniami zabudowy w terenach zabudowy;
 - 4) stacje transformatorowe dopuszcza się sytuować w każdym z terenów, pod warunkiem uwzględnienia zasad zagospodarowania określonych w ustaleniach szczegółowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci gazowych średniego ciśnienia, niskiego ciśnienia, przyłączy i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł nisko lub bezemisyjnych, w tym z prosumenckich źródeł energii odnawialnej.
7. W zakresie gospodarki odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prawem miejscowym:
- 1) obowiązuje wywóz za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, na zasadach określonych stosownymi uchwałami Rady Gminy Trąbki Wielkie,
 - 2) odpady należy zagospodarować, w tym gromadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,
 - 3) na działkach budowlanych należy przewidzieć odpowiednie miejsca gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) nie ogranicza się możliwości realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem przestrzegania pozostałych zapisów planu;
 - 2) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci telekomunikacyjnych, przyłączy i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie niezbędnym do zapewnienia publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) przy lokalizacji stacji bazowych należy zapewnić standardy jakości środowiska dla terenów chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.
9. Dopuszcza się sytuowanie w granicach planu indywidualnych mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii, przy czym lokalizacja i forma, wielkość takich instalacji, obiektów, urządzeń nie może kolidować z wymogami ochrony obiektu zabytkowego w terenie 1.U oraz z zasadami zagospodarowania w strefie ochrony konserwatorskiej ani powodować utraty lub degradacji walorów zabytkowych.

§ 14.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Dopuszcza się, by do chwili rozpoczęcia realizacji inwestycji objętych ustaleniami planu, poszczególne tereny były użytkowane w sposób dotychczasowy.
2. Nie określa się w obszarze Planu tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Tymczasowe obiekty budowlane w rozumieniu definicji zawartych w przepisach odrębnych (prawo budowlane) nie stanowią tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15.

Ustalenia dla terenów usługowych

1. Ustalenia dla terenu 1.U (pow. ok. 1,41 ha)

1) Przeznaczenie terenu -- tereny zabudowy usługowej; przeznaczenie podstawowe- usługi oświaty i wychowania, dopuszcza się sytuowanie usług komercyjnych jedynie jako towarzyszących funkcji podstawowej, boisk, placów zabaw i gier, usług sportu i rekreacji, handlu i gastronomii związanych z funkcją podstawową

- a) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, altany, wiaty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi związane z funkcją podstawową,
- b) wyklucza się funkcje mieszkalne w tym także związane z funkcją podstawową w formie lokali wbudowanych w obiekty usługowe,
- c) wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane,
- d) wykluczone usługi uciążliwe, nie dające się pogodzić z funkcją podstawową;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6), przy czym dla budynku zabytkowego obowiązuje priorytet działań konserwatorskich i ustalenia zawarte w § 8 ust 3,
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącego na działce 94/13 współczesnego budynku szkolnego;
- c) dopuszcza się nadbudowę istniejącego na działce 94/13 współczesnego budynku szkolnego o jedną kondygnację, pod warunkiem że wysokość budynku nie przekroczy wysokości okapu dachu budynku zabytkowego (budynek na dz. 96/2 wskazany na rysunku planu jako obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków);
- d) dla budynku chronionego, będącego zabytkiem ujętym w gminnej ewidencji zabytków:
 - obowiązują ustalenia § 8 ust. 3,
 - obowiązuje zabudowa wolnostojąca,
 - nakaz zachowania istniejących parametrów i wskaźników

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) wg ustaleń ogólnych § 7,
- b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu, w szczególności historycznej zieleni siedliska dawnej szkoły, w szczególności nakaz ochrony drzew wskazanych na rysunku planu; ochrony i uzupełnienia zieleni stanowiącej nasadzenia graniczne;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -

- a) część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Warcz, obowiązują ustalenia § 8 ust. 2,
- b) budynek dawnej szkoły Warcz 9, wskazany na rysunku planu podlega ochronie jako zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują dla niego ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - teren zagospodarować i urządzać według zasad jak dla przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1, ust.2;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - dla budynków zgodnie z rysunkiem planu; a dla obiektów innych niż budynki obowiązują przepisy odrębne dot. sytuowania obiektów względem dróg publicznych, dla istniejących w dniu uchwalania budynków linia zabudowy zgodna ze stanem istniejącym,

b) gabaryty zabudowy, geometria dachów :

– poziom posadowienia parterów budynków nie wyżej jak 0,60 m npt,

- wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych oświatowych i innych usługowych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej maksymalnie 10,5 m, poza strefą maksymalnie 12,0 m – trzy kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,

- wysokość dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże oraz dla altan, wiat - do 6m - 1 kondygnacja nadziemna,

- wysokość dla nowoprojektowanej hali sportowej – w granicach strefy ochrony konserwatorskiej maksymalnie 10,5m, poza strefą do 15m;

- wysokość zabudowy dla innych niż budynki obiektów budowlanych sytuowanych poza strefą ochrony konserwatorskiej – do 15m, wyłącznie w uzasadnionych potrzebach technologicznymi przypadkach,

- geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dla nowych budynków, nadbudów i rozbudów wskazany dach stromy dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci 30 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy towarzyszącej garażu, budynku gospodarczego,

c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów (te są wykluczone dla obiektu zabytkowego) wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, dla strefy ochrony konserwatorskiej z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust.2d) maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, z dopuszczeniem powierzchni zabudowy do 40% dla dz. geod. 94/13,

e) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 0,80 , z dopuszczeniem intensywności maksymalnej 1,20 dla dz. geod. 94/13,

f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych zgodnych z ustalonym i dopuszczonym przeznaczeniem wyłącznie poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej wskazanej na rysunku planu;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - nie dopuszcza się podziałów na działki, za wyjątkiem działek dla potrzeb infrastruktury technicznej (np. przepompownia ścieków, stacja transformatorowa);

9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) Obsługa komunikacyjna

a) ustala się dojazdy do terenu z drogi 02.KDW, 07.KDW i 03.KDW, ,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia:

- minimum min 1 miejsce na 30m² powierzchni użytkowej usługi, lecz nie mniej niż 2 miejsc,
- dla funkcji mieszkalnej- minimum 2 miejsca,

- dla pracowników usług – minimum 1 miejsce na 4 osoby zatrudnione,

c) w ramach miejsc postojowych zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

- 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- 3 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej jak 100,
- d) w zagospodarowaniu terenu zapewnić miejsca do parkowania dla rowerów;

11) Obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych § 13;

12) Stawka procentowa – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu).

2. Ustalenia dla terenu 2.U (pow. ok. 0,62 ha)

1) Przeznaczenie terenu - - tereny zabudowy usługowej;

- a) dopuszcza się usługi z zakresu usług oświaty i wychowania, sportu i rekreacji, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, handlu i gastronomii związane z funkcją podstawową,
- b) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, altany, wiaty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne typu boiska, place zabaw i gier, parkingi związane z funkcją podstawową,
- c) wykluczona funkcja mieszkalna, zarówno w oddzielnych budynkach jak też jako lokal wbudowany w obiekt usługowy,
- d) wykluczone usługi uciążliwe;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zasady zabudowy i zagospodarowania zgodnie z wymogami pkt 6),

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) wg ustaleń ogólnych § 7,
- b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie dotyczy;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- teren zagospodarować i urządzić zgodnie z zasadami jak dla terenów ogólnodostępnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 i 2;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6m od linii rozgraniczenia sąsiednich dróg wewnętrznych ;
- b) gabaryty zabudowy, geometria dachów :
 - poziom posadowienia parterów budynków nie wyżej jak 0,60 m npt,
 - wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 12,0 m – trzy kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże do 6m - 1 kondygnacja nadziemna;
 - geometria dachu – dachy strome dwuspadowe lub kombinacje dachów dwuspadowych, o nachyleniu głównych połaci 30 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie dla zabudowy towarzyszącej typu garaż, budynek gospodarczego, dla altan, wiat itp. dachy dowolne,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
 - d) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 2,00,
 - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie dotyczy;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 2500 m²,
 - b) szerokość frontów działek minimum 25m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80-100 stopni,
 - c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości minimum 8m;
- 9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) Obsługa komunikacyjna
- a) ustala się dojazdy do terenu zgodnie z rysunkiem planu, z dróg 07.KDW, 03.KDW,
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia: minimum min 1 miejsce na 50m² powierzchni użytkowej usługi, lecz nie mniej niż 2 miejsc,
 - c) w ramach miejsc postojowych zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej jak 100,
 - d) w zagospodarowaniu terenu zapewnić miejsca do parkowania dla rowerów;
- 11) Obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych § 13;
- 12) Stawka procentowa – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 16.

Ustalenia dla terenów MN

- 1) Przeznaczenie terenu, oznaczenie i powierzchnia - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 3.MN (pow. ok. 2,51 ha), 4.MN (pow. ok. 0,88 ha), 5.MN (pow. ok. 0,83 ha)**
- a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolnostojącej, ustalenie nie dotyczy istniejącej w dniu uchwalania planu zabudowy na działkach 94/11 i 94/12,
 - b) dopuszcza się usługi w formie lokali wbudowanych,
 - c) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, altany, wiaty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane,
 - e) wykluczone usługi rzemiosła produkcyjnego i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej, nie dające się pogodzić z funkcją mieszkalną,
 - f) wyklucza się zabudowę szeregową;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
 - b) dla terenu 5.MN dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
 - c) wyklucza się sytuowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odległości 1,5m od tej granicy, zakaz nie dotyczy działek z już istniejącą zabudową na dz. 94/11 i 94/12,
 - c) dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dot. warunków techniczno-budowlanych²;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) wg ustaleń ogólnych § 7,
 - b) w terenie 5.MN wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -
- teren 5.MN położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Warcz, obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - dla budynków zgodnie z rysunkiem planu; a dla obiektów innych niż budynki w terenie 5.MN obowiązują przepisy odrębne dot. sytuowania obiektów względem dróg publicznych,
 - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów :
 - poziom posadowienia parterów budynków nie wyżej jak 0,60 m npt,
 - wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże, dla altan, wiat itp. obiektów do 6m - 1 kondygnacja nadziemna;
 - geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniach głównych połaci w przedziale 35-45stopni, dopuszcza się okna w facjatak, lukarny i okna połaciowe, przy czym powierzchnia połaci dachu przeznaczonych dla lukarn i facjat nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni dachu,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego;
 - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla działek z istniejącą zabudową w terenie 5.MN rozwiązania projektowe, gabaryty, formę budynków, w tym geometrię dachów zharmonizować z istniejącymi budynkami,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 25%, w terenie 5.MN dla działek zabudowanych w dniu uchwalenia planu nie większa niż 30%,
 - e) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 0,75,

² tj. zgodnie z § 12 ust 4 rozp. Min. Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019r poz. 1065)

- f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie dotyczy;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- zgodnie z § 11;
- 9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) Obsługa komunikacyjna
 - a) ustala się dojazdy do terenów zgodnie z rysunkiem planu, z dróg wewnętrznych KDW lub ciągów pieszo-jezdnych KDX, dla zabudowanych działek w terenie 5.MN dopuszcza się istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 226,
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsc postojowych/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce, a dla usług wbudowanych min 1 miejsce na 50m² powierzchni użytkowej usługi, nie mniej niż jedno miejsce;
- 11) Obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych § 13;
- 12) Stawka procentowa – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 17.

Ustalenia dla terenów komunikacyjnych

1. Ustalenia dla terenu 01.KDZ (pow. ok. 0,03 ha)

- 1) przeznaczenie terenu – zatoka autobusowa w drodze wojewódzkiej nr 226, droga publiczna klasy Z- zbiorcza;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych,
 - b) nie dopuszcza się zjazdów na tereny sąsiednie,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczenia- zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) inne ustalenia
 - a) położenie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2,
 - b) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) teren publiczny, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.1;
- 4) stawka procentowa – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu).

2. Ustalenia dla terenów 02.KDW (pow. ok. 0,21 ha), 03.KDW (pow. ok. 0,33 ha), 04.KDW (pow. ok. 0,21 ha), 07.KDW (pow. ok. 0,25 ha)

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny, dróg wewnętrznych
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) elementy wyposażenia – jak dla dróg dojazdowych publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zjazdy na tereny sąsiednie bez ograniczeń;
- 3) inne ustalenia
 - a) część drogi 02.KDW, część drogi 03.KDW i część drogi 07.KDW usytuowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
 - b) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) w zagospodarowaniu uwzględnić ustalenia zawarte w § 9 ust. 1,
 - d) miejsca do parkowania –zgodnie z organizacją ruchu;
- 4) stawka procentowa – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu).

3. Ustalenia dla terenu 05.KDX (pow. ok. 0,04 ha)

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny, ciąg pieszo-jezdny;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) elementy wyposażenia – jak dla ciągów pieszo-jezdnych publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zjazdy na tereny sąsiednie bez ograniczeń;
- 3) inne ustalenia
 - a) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) w zagospodarowaniu uwzględnić ustalenia zawarte w § 9 ust.1,
 - c) miejsca do parkowania – zgodnie z organizacją ruchu;
- 4) stawka procentowa – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu).

4. Ustalenia dla terenu 06.KDX,ZP (pow. ok. 0,15 ha)

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny, ciąg pieszo-jezdny z zielenią urządzoną; dopuszczalne zagospodarowanie – jako teren dla infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej o funkcji izolacyjno-krajobrazowej;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) elementy wyposażenia – jak dla ciągów pieszo-jezdnych publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%,
 - d) zjazdy na sąsiednie tereny mieszkaniowe 5.MN bez ograniczeń; zjazd na drogę wojewódzką nr 226 wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 3) inne ustalenia:
 - a) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) w zagospodarowaniu uwzględnić ustalenia zawarte w § 9 ust. 1,
 - c) teren usytuowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
 - d) nakaz ochrony istniejących drzew, w tym wskazanych na rysunku planu, nakaz uzupełnienia zielenią o funkcji izolacyjno-krajobrazowej, w tym wysoką,
 - e) miejsca do parkowania – dopuszcza się, zgodnie z organizacją ruchu;
- 4) stawka procentowa – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

ROZDZIAŁ 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trąbki Wielkie.

§ 19.

W granicach określonych granicami niniejszego Planu tracą moc:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 93/7 położonej we wsi Warcz, gmina Trąbki Wielkie, uchwalony Uchwałą Nr 19/III/2004 Rady Gminy Trąbki Wielkie z dnia 30 marca 2004 r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2004 r. Nr 65 poz. 1231;

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geod. Warcz na terenie gminy Trąbki Wielkie, uchwalony Uchwałą Nr 72/IX/2012 Rady Gminy Trąbki Wielkie z dnia 31 lipca 2012 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2012 r. poz. 2847;

3) Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geod. Warcz na terenie gminy Trąbki Wielkie, uchwalona Uchwałą Nr XXI/147/2016 Rady Gminy Trąbki Wielkie z dnia 26 stycznia 2016 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 943..

§ 20.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega również publikacji w Biuletynie Informacji Publicznych Gminy Trąbki Wielkie.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

**Załącznik 1
do UCHWAŁY Nr
RADY GMINY TRĄBKI WIELKIE
z dnia**

w sprawie uchwalenia Zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geod. Warcz

GRAFIKA - RYSUNEK PLANU w skali 1:1000

Załącznik nr 2

**do UCHWAŁY Nr
RADY GMINY TRĄBKI WIELKIE
z dnia**

w sprawie uchwalenia Zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geod. Warcz

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Trąbki Wielkie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Warcz

r o z s t r z y g a c o następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach **od** r. **do** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. **do dnia** r. **nie wpłynęły żadne uwagi/ wpłynęły następujące uwagi :**

1) uwaga z dnia r. (wpływ do UG Trąbki Wielkie dnia r.) dot. dz. geod. i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem -

Uwaga została w rozstrzygnięciu Wójta Gminy Trąbki Wielkie

Rada Gminy Trąbki Wielkie akceptuje rozstrzygnięcie Wójta.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

**Załącznik 3
do UCHWAŁY Nr
RADY GMINY TRĄBKI WIELKIE
z dnia**

w sprawie uchwalenia Zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geod. Warcz

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r poz. 293), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r poz. 506, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r poz. 869)

Rada Gminy Trąbki Wielkie rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie Zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Warcz nie będzie skutkowało koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, gdyż plan nie wprowadza innych ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej jak dotychczasowe plany, w tym plan z 2012r (ze zmianą z 2016r), nie wyznacza też terenów dla nowych dróg publicznych.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

**UZASADNIENIE
do UCHWAŁY Nr
RADY GMINY TRĄBKI WIELKIE
z dnia**

w sprawie uchwalenia Zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geod. Warcz

1. Wstęp

Obszar objęty planem to obszar na którym obowiązują trzy plany miejscowe uchwalone w latach 2004, 2012 i 2016 (zmiana planu z 2012r, dotyczy części mpzp obrębu Warcz). Obszar opracowania o pow. ok. 7.47 ha, przylega bezpośrednio do psa drogowego drogi wojewódzkiej nr 226 oraz do granicy administracyjnej z gminą Pruszcz Gdański. Jest to obszar na którym występuje własność prywatna ale także grunty Gminy Trąbki Wielkie. Sporządzenie zmiany części obowiązującego miejscowego planu ma na celu umożliwienie realizacji planowanych inwestycji związanych z rozbudową istniejącej szkoły oraz budową towarzyszącej hali sportowej - sali gimnastycznej wraz z zapleczem sportowo-rekreacyjnym i parkingowym. Dotychczasowe działki szkolne nie pozwalają na realizację planowanych zamierzeń. Budowa hali sportowej oraz towarzyszących boisk, parkingów ma być współfinansowana ze środków zewnętrznych, w tym ministerialnych, ma być inwestycją publiczną powiatową. Na potrzeby planowanych inwestycji Gmina Trąbki Wielkie zamierza przekazać część swoich nieruchomości. Nowe tereny inwestycyjne wymuszają zmiany w układzie komunikacyjnym dróg wewnętrznych obsługujących obszar opracowania.

Zgodnie z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gniew Trąbki Wielkie, przyjętym uchwałą nr 5/II/2004 Rady Gminy Trąbki Wielkie z dnia 27 lutego 2004r ,z późniejszymi zmianami z 2015 r (dot. przebiegu linii elektroenergetycznej napowietrznej 400kV), obszar objęty zmianą planu to teren wymagający przekształceń i rehabilitacji, wskazywany do sporządzenia kompleksowego planu miejscowego. Spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przedkładany do uchwalenia plan miejscowy (zmiana części dotychczas obowiązujących mpzp) nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

Sporządzona zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Warcz, przedkładana do uchwalenia jest realizacją Uchwały Nr VIII/59/2019 Rady Gminy Trąbki Wielkie z dnia 17 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Warcz.

W myśl art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w granicach opracowania zmiany utracą moc plany dotychczasowe z 2004r. 2012 r. i 2016 r. .

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenie terenów, a także zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy m. inn. poprzez linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, zapisy dotyczące geometrii dachów. W maksymalnym stopniu uwzględniono dotychczasowe

parametry i wskaźniki określone planami, uwzględniono także wymagania wynikające z potrzeb ochrony wartościowych kulturowo i przyrodniczo elementów zagospodarowania, takich jak strefa ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego, obiekt zabytkowy – szkoła Warcz 9, wartościowy drzewostan.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione zapisami dotyczącymi kształtowania zabudowy oraz ochrony wartościowej zieleni. Uwzględniono dotychczasowe zapisy dotyczące kształtowania zabudowy.

Ze względu na aktualne wymagania prawne - uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dacie wejścia w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu - Dz. U. z 2015 r. poz. 443, nie można w ustaleniach planu umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Gminy Trąbki Wielkie, podjętej na podstawie tzw. ustawy krajobrazowej. Audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego nie został dotąd sporządzony i uchwalony, nie można zatem w zmianie planu uwzględnić jego wyników.

2.3 Wymagania ochrony środowiska.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów. Obszar opracowania nie jest objęty formami prawnej ochrony przyrody, ze względu na dopuszczalne funkcje mieszkaniowe i usługowe określono wymagania akustyczne zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu. W celu prawidłowego kształtowania zagospodarowania terenów ustalono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnych w poszczególnych ternach. Założono docelowe pełne wyposażenie obszaru w sieci wodociągowe i kanalizacyjne, tak jak to było dotychczas ustalane w obowiązujących planach miejscowych.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze objętym zmianą planu wskazano tak jak w dotychczasowych opracowaniach, strefę ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Warcz oraz obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków - budynek szkoły Warcz 9. Dla chronionych obszarów i obiektu określono szczegółowe zasady ochrony. Nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Ochronie zdrowia służą zapisy określające nakaz realizacji zieleni towarzyszącej (w ramach powierzchni biologicznie czynnych) oraz pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej na granicy terenu usługowego i mieszkaniowego.

Dla terenów komunikacyjnych – dróg wewnętrznych oraz dla terenów usługowych, na których dopuszczalne jest sytuowanie inwestycji celu publicznego z zakresu oświaty i wychowania czy sportu i rekreacji nakazano zagospodarowanie dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, ustalono w planie wymagania dla lokalizacji miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

Plan określa także wymagania dotyczące zaopatrzenia w wodę uwzględniającego bezpieczeństwo przeciwpożarowe.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu pozwoli na racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów, w tym realizację ważnych potrzeb społecznych. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania zmiany planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

2.7 Prawo własności.

W granicach opracowania występują grunty prywatne, nie są one jednak przeznaczone dla realizacji publicznych przedsięwzięć. Rozbudowa szkoły i powiększenie terenów dla usług oświaty i wychowania umożliwiających realizację sali sportowej, połączonej z istniejącymi już budynkami szkolnymi, powiązanych z całym zespołem nowych urządzeń terenowych sportowo-rekreacyjnych oraz obsługujących teren parkingów planowane są na działkach stanowiących własność Powiatu oraz Gminy Trąbki Wielkie. Poszerzenie terenów szkolnych o fragmenty gruntów Gminy Trąbki Wielkie (dz. geod. 96/2) pozwoli na uzyskanie zwartego kompleksu, odpowiedniej wielkości dla zakładanego programu użytkowego.

Pasy drogowe dla dróg wewnętrznych ustalono w sposób maksymalnie nawiązujący do dotychczasowych ustaleń planów obowiązujących i zapewniających także obsługę terenów inwestycyjnych mieszkaniowych usytuowanych na gruntach prywatnych.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

Celem zmiany planu jest umożliwienie lokowania w jego granicach funkcji publicznych związanych z rozbudową szkoły, budową nowej sali gimnastycznej wraz z terenami towarzyszącymi- zespołem boisk i zespołem parkingów. Ochrona wskazanych w planie obszarów i obiektów zabytkowych służy także interesom publicznym.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, nie ograniczając możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Zawiera także zapisy odnoszące się do zasad modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zasady wyposażenia w wodociąg i sieci kanalizacji sanitarnej powtarzają, utrzymują dotychczasowe ustalenia w tym zakresie.

2.11 Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Zgodnie z wymogami ustawowymi Wójt ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Gminy, wyznaczając termin składania wniosków.

Ponieważ zmiana planu stanowi niewielką modyfikację dotychczasowych ustaleń planistycznych uzyskano zgodę RDOŚ w Gdańsku i PPIS na odstąpienie od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, nie sporządzano zatem prognozy oddziaływania na środowisko -.

Ponadto, projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r do r po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia r.

W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej Gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag / wniesiono uwagi

2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, tak jak w dotychczasowych ustaleniach.

2.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem prywatnych właścicieli nieruchomości. Zmiana planu nie wprowadza nowych ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości prywatnych, utrzymuje się dotychczasowe ich przeznaczenia. W interesie publicznym jest odpowiednie zagospodarowanie terenu, w tym umożliwienie realizacji ważnej społecznie inwestycji. Wykorzystanie gruntów komunalnych na cele publiczne rozbudowy istniejącej szkoły oraz na rozwiązania komunikacyjne (zmiana dotychczasowej lokalizacji drogi wewnętrznej) wymagać będzie odpowiednich negocjacji pomiędzy zainteresowanymi stronami.

2.14 Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego

Ustalane zmiany w dotychczasowym przeznaczeniu terenów jest wynikiem wniosku Powiatu Gdańskiego. Obszar opracowania usytuowany jest dogodnie pod względem komunikacyjnym – przy drodze wojewódzkiej, stanowi część terenów inwestycyjnych wyznaczonych planem miejscowym z 2012r, obejmującym całość obrębu geodezyjnego Warcz. Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanych funkcji. Tereny wskazywane dla rozbudowy funkcji oświatowych są położone bezpośrednio przy istniejącym terenie szkolnym, co pozwala na realizację nowej zabudowy powiązanej funkcjonalnie z istniejącą już infrastrukturą, co jest rozwiązaniem ekonomicznie uzasadnionym. Zmiana planu uwzględnia także inwestycje projektowane związane z rozbudową istniejącego współczesnego budynku szkoły na podstawie wydanego już pozwolenia na budowę (projekt z czerwca 2019 r.). Przy drodze wojewódzkiej usytuowany jest przystanek komunikacji zbiorowej, co poprawia możliwości obsługi komunikacyjnej obszaru.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust.2.

Zmiana planu miejscowego nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trąbki Wielkie (z 2004r. z późniejszymi zmianami). Wójt Gminy dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2014r. Opracowanie nie jest wynikiem tej analizy ani Uchwały Nr 107/XIV/2014 Rady Gminy Trąbki Wielkie z dnia 4 listopada 2014 r. lecz wynika z potrzeby bieżącej, związanej z zamierzeniami inwestycyjnymi istotnymi dla lokalnej społeczności.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geod. Warcz w gminie Trąbki Wielkie” wykazała, iż:

- Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie spowoduje konieczności poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy, będących konsekwencją samej zmiany planu dotychczasowego (plany obowiązujące ustalały potrzebę realizacji sieci wod-kan gminnych obsługujących obszar);
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg publicznych gminnych (takich nie wskazano);
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego może wiązać się z koniecznością dokonania zamiany, przekazania części gruntów komunalnych na cele publiczne (poszerzenie terenów dla funkcji publicznych oświatowych – dot. to części dz. geod. 94/16 i części dz. 96/2); tereny dla poszerzenia funkcji oświatowych (teren 1.U) mogą być pozyskane przez powiat w drodze odpowiedniej umowy z gminą
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej, gdyż przeznaczenia terenów generalnie utrzymują dotychczasowe ustalenia planów, w związku z czym dla gruntów prywatnych, które mogłyby być przedmiotem zbywania nie określono stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy, nie określono także stawek dla gruntów gminnych (część 1.U i teren 2.U) czy też przeznaczonych na drogi
- Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziałów nieruchomości
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatków, w sytuacji realizacji zabudowy w terenach inwestycyjnych dotąd niezabudowanych

Generalnie nie powinny wystąpić sytuacje obciążające budżet gminy w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu , może być ona korzystna dla budżetu.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt zmiany planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r poz. 293).

Wójt Gminy w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,
- uzyskał opinie o projekcie zmiany planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu zmiany planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od r do r.), przeprowadził w dniu r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia r., w terminie tym nie wniesiono uwag/ wniesiono uwagi.....

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub zmiany takiego planu) określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Trąbki Wielkie projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

.....